

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Rép. n° 1417/25
du 28 avril 2025

Dossier n° L-OPA1-10125/22

Audience publique du lundi, 28 avril 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, a rendu le jugement qui suit :

Dans la cause entre :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.)), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

**partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur contredit,**

comparant par Maître Luca GOMES, en remplacement de Maître Carine SULTER, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) »** sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse originaire,
partie demanderesse par contredit,**

comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Faisant suite au contredit formé le 10 novembre 2022 par Maître Alexandra CORRE au nom et pour le compte du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) », représenté par son syndic PERSONNE1.) contre l'ordonnance de paiement L-OPA1-10125/22 délivrée le 24 octobre 2022 et lui notifiée en date du 26 octobre 2022, les parties furent convoquées à l'audience publique du 13 mars 2023.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 31 mars 2025 lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par courrier entré à la Justice de Paix de Luxembourg en date du 10 novembre 2022, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) », représenté par son syndic PERSONNE1.), a relevé contredit contre l'ordonnance conditionnelle de paiement n° L-OPA1-10125/22 émise par cette même juridiction en date du 24 octobre 2022 et le sommant de régler le montant de 2.241,29 EUR à la société SOCIETE1.) SARL du chef d'une facture n° 21/01764 du 31 mars 2021.

Les moyens des parties

Lors des débats à l'audience du 31 mars 2025, la partie demanderesse explique avoir été mandatée par le syndic pour compte des copropriétaires afin de procéder à des services de nettoyage de la résidence.

Suite à l'acceptation du devis, les prestations de nettoyage ont eu lieu les 25 et 26 mars 2021. Aucune réclamation n'est intervenue endéans le délai contractuel de 24 h et la facture a été établie le 31 mars 2021. Toute mise en cause de sa responsabilité est donc tardive.

Ce n'est que par la suite - plusieurs semaines plus tard - que la contredisante a soulevé l'exception d'inexécution en faisant état de prétendus problèmes au niveau de l'exécution des travaux. La demanderesse conteste ces allégations et soutient que les prestations ont été accomplies dans les règles de l'art. Les photographies ne sont pas datées et n'ont aucun caractère probatoire, alors qu'on ignore comment les dalles étaient alignées avant son intervention. La demanderesse soutient que ses salariés ont été diligents et que les plaques ont été remises dans leur état antérieur. Les attestations adverses manquent en tout état de cause de précision. On ignore encore quand les dalles se seraient décollées. En l'absence de toute expertise, la responsabilité de la demanderesse ne saurait être engagée.

La demanderesse critique encore le « mode opératoire » du Syndicat qui, en faisant état de prétendus problèmes, refuse de régler l'intégralité de la facture.

Le moyen d'irrecevabilité est à rejeter compte tenu de l'adage « pas de nullité sans texte ».

Aucun grief n'est d'ailleurs prouvé.

Quant au moyen de l'exception d'inexécution, ledit moyen ne saurait être invoqué pour s'opposer au paiement de l'intégralité de la facture.

La preuve d'une faute et d'un préjudice en lien causal avec une telle faute fait défaut.

La demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, encore surfaite dans son quantum, requiert également un rejet.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) » fait d'abord rappeler que les prestations comportaient deux volets, à savoir le nettoyage à haute pression des escaliers ainsi que le nettoyage en-dessous de dalles (à ce titre les dalles ont dû être soulevées).

Le contredisant soulève l'irrecevabilité de la requête pour violation du principe de loyauté accrue, alors que la demanderesse a omis de verser toutes les pièces (dont notamment les contestations antérieures) lors du dépôt de la requête.

A titre subsidiaire, il fait valoir que les prestations ont été mal réalisées alors que les dalles n'ont pas été bien remises en place, certaines bougent et d'autres ont été endommagées. A ce titre, le contredisant se réfère à ses pièces dont notamment les photographies et les attestations des copropriétaires.

Il ne saurait être accepté que la demanderesse a refusé d'intervenir par la suite pour rectifier les désordres. Le silence absolu de la demanderesse suite au courrier du 30 mai 2021 est en effet inacceptable dans le chef d'un professionnel.

Dans ces conditions, la facture n'est pas due.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES soutient encore que le délai de 24 heures pour réclamer lui est inopposable pour être abusif. Il est évident que ledit délai est ridicule, alors que les copropriétaires ont d'abord dû constater l'état de leur bien ce qui a pris du temps.

La partie contredisante réclame finalement une indemnité de procédure de 2.000,- EUR.

Appréciation

Quant à la violation du principe de la loyauté renforcée

En ce qui concerne le moyen tiré de la violation du principe de la loyauté renforcée, l'article 131 du Nouveau Code de procédure civile dispose que la demande en délivrance d'une ordonnance conditionnelle de paiement sera formée au greffe, par une simple déclaration verbale ou écrite faite par le créancier ou par son mandataire et qui sera consignée au registre spécial.

La déclaration contiendra, sous peine de nullité :

- les noms, prénoms, professions et domiciles ou résidences des parties demanderesse et défenderesse,
- les causes et le montant de la créance,
- la demande en obtention d'une ordonnance conditionnelle de paiement.

A l'appui de la demande, il sera joint tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la créance et à en établir le bien-fondé.

L'article 131 précité prévoit donc que la déclaration doit contenir certaines mentions sous peine de nullité mais il ne sanctionne pas l'omission de joindre « tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la créance et à en établir le bien-fondé » de nullité.

Or, en vertu de l'article 1253 du Nouveau Code de procédure civile, seuls les exploits et acte de procédure dont la nullité est formellement prononcée par la loi, peuvent être déclarés nuls (cf. Cour d'appel, arrêt n° 28/22 – VII - REF du 9 février 2022, n° CAL-2021-01095).

Il existe une exception à ce principe selon lequel il n'y a pas de nullité sans texte. En effet, en cas d'inobservation d'une formalité substantielle, c'est-à-dire d'une formalité qui a été établie dans l'intérêt de la bonne justice, l'exploit ou l'acte de procédure peut être déclaré nul sans que la nullité soit formellement prononcée par la loi.

En l'espèce, l'obligation de joindre « tous documents de nature à justifier de l'existence et du montant de la créance et à en établir le bien-fondé » prévue par l'article 131 du Nouveau Code de procédure civile n'est cependant pas une formalité substantielle (cf. Tribunal

d'arrondissement de Luxembourg, jugement n°2022TALCH14/00007 du 19 janvier 2022, n° TAL-2021-07860 du rôle ; Cour 9 février 2022, n°CAL-2021-01095 du rôle ; TAL 11 octobre 2022, n° TAL-2022- 03390 du rôle).

Le moyen de nullité lié à la violation de l'obligation de loyauté soulevé par la partie contredisante n'est partant pas fondé et l'ordonnance conditionnelle de paiement n'est pas à annuler sur cette base.

Quant au fond

L'article 1315 du Code civil dispose que celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver.

Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Il est constant en cause que la partie contredisante s'est adressée à la société SOCIETE1.) SARL pour des travaux de nettoyage des parkings et balcons. Suite à l'acceptation d'un devis (devis n° 2019/0852 du 6 novembre 2019), les travaux ont été réalisés et une facture n° 21/01764 du 31 mars 2021 d'un montant de 2.241,29 EUR a été établie par SOCIETE1.).

Aucun paiement n'est intervenu et par courrier du 3 mai 2021, le Syndic a mis en cause la qualité des prestations en soutenant que les plaques n'ont pas été correctement remises en place, qu'une plaque a été cassée (elle a été remplacée par une plaque en réserve qui n'a cependant pas la même couleur) et une plaque a un coin cassé.

Il convient de relever que la partie contredisante ne conteste ni l'existence du contrat, ni la réalisation des travaux facturés. Elle met en cause la qualité des travaux en versant une série d'attestations (à relever que la question de savoir si les copropriétaires individuels sont admis à témoigner dans une affaire impliquant le Syndicat des Copropriétaires n'a pas autrement été adressée durant les plaidoiries).

A ce titre, il convient de rappeler qu'en ce qui concerne la prétendue mauvaise exécution du contrat par la société SOCIETE1.) SARL, dont la charge de la preuve incombe à la partie contredisante, à la supposer même établie, elle se résoudrait en dommages et intérêts. Or, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES n'a pas formulé de demande reconventionnelle de ce chef à l'audience des plaidoiries se limitant simplement à retenir l'intégralité du prix facturé.

En refusant ainsi de payer le prix réclamé au titre de la facture actuellement litigieuse, la partie contredisante invoque l'exception d'inexécution pour mauvaise exécution de ses obligations contractuelles par la société requérante.

Or, l'excipiens ne se trouve pas définitivement relevé de ses obligations, mais est simplement autorisé à en suspendre l'exécution tant que l'autre partie ne s'est pas elle-même exécutée ou n'a pas offert de le faire (Encycl. Dalloz, v° Exception d'inexécution).

L'exception d'inexécution est en effet destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation. Elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir, du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction.

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (Jacques GHESTIN, Traité de droit civil, Les effets du contrat, 3e édition, n° 365, p. 430 et s.).

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du

défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation, avec les avantages qui en découlent pour lui (Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de droit civil français, T.VI, n° 446, p. 601).

Mais l'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (Encyclopédie Dalloz, Droit civil, v° contrats et conventions, n° 435, p. 41).

En l'espèce, la partie contredisante se limite à critiquer le travail fourni par la société SOCIETE1.) SARL, mais ne formule pas d'autres demandes dont notamment une demande reconventionnelle en dommages et intérêts.

Il s'ensuit que le moyen tiré de l'exception d'inexécution n'est pas fondé et que la demande de la société SOCIETE1.) SARL est fondée pour la somme réclamée de 2.241,29 EUR avec les intérêts légaux à compter de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit à compter du 26 novembre 2022.

Dans ces circonstances, le contredit est à déclarer non-fondé et le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) », représenté par son syndic PERSONNE1.), est à condamner conformément à la demande de la société SOCIETE1.) SARL.

Vu l'issue du litige, la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile requiert un rejet et la partie contredisante est à condamner aux frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

rejette le moyen de nullité,

reçoit le contredit en la pure forme,

le **dit** non fondé,

dit fondée la demande en condamnation formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) », représenté par son syndic PERSONNE1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL la somme de 2.241,29 EUR avec les intérêts légaux à compter du 26 novembre 2022 jusqu'à solde,

dit non fondée et **déboute** le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) », représenté par son syndic PERSONNE1.), de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « SOCIETE2.) », représenté par son syndic PERSONNE1.) aux frais de la procédure d'ordonnance conditionnelle de paiement ainsi qu'à ceux de la présente instance de contredit.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière